

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

مجلس مدينة حلب

قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب

رقم ١٨٩

- إن المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب
- بناء على أحكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١٠٧/ تاريخ ٢٣/٨/٢٠١١
- وعلى أحكام المرسوم التشريعي رقم ٤٠/ لعام ٢٠١٢ وتعليماته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإدارة المحلية رقم ١٨٩/ن لعام ٢٠١٢.
- وعلى كتاب السيد رئيس مجلس مدينة حلب بطلبه استصدار التوضيح اللازم للمكتب التنفيذي لمجلس المدينة لبعض مواد قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب رقم ٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ والمصدق من قبل المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب بالقرار رقم ١٢/ لعام ٢٠١٣ بخصوص تسوية التسقيف بالوجائب والمرائب وبعض المخالفات الأخرى وبما ينسجم ومواد المرسوم التشريعي رقم ٤٠/ لعام ٢٠١٢ وتعليماته التنفيذية بعد توجيه كتب السيد رئيس مجلس مدينة حلب إلى مديرية الشؤون الفنية نوات الأرقام ٤١٩٤/ تاريخ ٩/٤/٢٠١٣ وتعميمكم رقم ٤٧٣٠/ تاريخ ٣٠/٤/٢٠١٣ وقراركم رقم ١٠٢٨/ تاريخ ٣٠/٤/٢٠١٣ وكتابكم رقم ٤٧٣٢/ تاريخ ٣٠/٤/٢٠١٣ وكتابكم رقم ٤٩٨٨/ تاريخ ١٣/٥/٢٠١٣.
- وعلى كتاب مديرية الشؤون الفنية رقم ٣/٢٧٠ تاريخ ١٢/٥/٢٠١٣.
- وعلى موافقة أعضاء المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب (بالإجماع) في جلسته رقم ٣/ المنعقدة بتاريخ ٢٢/٥/٢٠١٣م.

- يقرر ما يلي -

- ١- تعدل المادة ٢/ من قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب رقم ٤٢٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ بخصوص تسعيرة المتر المربع من الأرض للضواحي السكنية المنفذة من قبل مؤسسة الإسكان العسكري (منطقة الحمدانية) فقط لتصبح كما يلي:
تعتمد تسعيرة المتر من الأرض للضواحي السكنية المنفذة من قبل مؤسسة الإسكان العسكري (منطقة الحمدانية) وفق قرار مجلس مدينة حلب ٢١/ لعام ٢٠١٣ وتعديلاته اللاحقة. وتبقى باقي بنود المادة المذكورة دون تعديل.
- ٢- تضاف الشروط الفنية التالية إلى مواد قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب رقم ٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ بحيث تصبح المواد المعدلة كما يلي:
 - المادة ٣/ - البند ٢/: تحويل أقبية المؤونة إلى سكن او تحويل المساحة الزائدة عن الحد الأدنى لأقبية التدفئة إلى سكن شريطة ربطها بالمجرى العام امام البناء وتحقيق شروط السكن المنصوص عنها بالنظام العمراني الحاكم للبناء الأساسي مع مراعاة احتساب الغرامات الواردة في بنود المادة ٣/ وبنود المادة ٦/ من قرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم ٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ وتعديلاته الواردة بهذا القرار في حال وجود مخالفات نخص عدم التنوير والتهوية والتصغير... الخ.
 - ويشترط بالنسبة لتحويل المساحة الزائدة عن الحد الأدنى لأقبية التدفئة أن تكون واقعة ضمن الأقبية الأولى.

- ويشترط في الحالتين التحقق من الملكية أو بموافقة أصحاب الحقوق وتنازلهم عن حقوقهم القانونية أصولاً أو وجود اية وثيقة رسمية تثبت حق الانتفاع أو التصرف وفق ما ورد في المادة /١٥/ من التعليمات التنفيذية بالقرار /١٨٩/ لعام ٢٠١٢.
- المادة /٣/ - البند /٤/: مخالفة عمل سقائف غير نظامية للحالات التالية:
أ- ضمن المحلات التجارية (الدكاكين) في مناطق السكن المتصل والصناعات /ب/.
ب- ضمن المرائب في مناطق السكن الحديث شريطة أن تكون هذه المرائب محولة إلى تجاري أو مهنة علمية وان لا تتجاوز مساحة السقيفة عن ٣٠٪ من مساحة المرآب المنفذة.
- المادة /٣/ - البند /٨/: تسوية وضع الأبنية المفروزة والمسجلة عقارياً والتي نتجت عن إفرازات أو تصحيح أوصاف أنجزت مضامينها وسجلت في السجل العقاري قبل تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ شرط عدم التجاوز على الأملاك العامة وعدم مخالفتها لأحكام المادة /٤/ من القرار /٤/ من القرار /١٨٩/ لعام ٢٠١٢.
- المادة /٣/ - البند /١١/: مخالفة عمل إنشاءات سكنية تحت مدخل البناء وضمها للمقسم السكني أو ضمها إلى أقبية المؤونة أو أقبية التدفئة المحولة إلى سكن الواردة في البند /٢/ من المادة /٣/ من قرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم /٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ وتعديلها الوارد ضمن هذا القرار.
- وشريطة التحقق من الملكية أو بموافقة أصحاب الحقوق وتنازلهم عن حقوقهم القانونية أصولاً أو وجود أية وثيقة رسمية تثبت حق الانتفاع أو التصرف وفق ما ورد في المادة /١٥/ من التعليمات التنفيذية بالقرار /١٨٩/ لعام ٢٠١٢.
- المادة /٣/ - البند /١٢/: مخالفة تفرغ الوجائب:
في حال وجود أقبية منفذة فقط. وبما لا يتجاوز أرضية طابق الأقبية المنفذة أو سطح الأساسات. ويشترط للتسوية تحقق ما يلي:
١- ان يكون التفرغ منقذاً إلى منسوب أرضية طابق الأقبية المنفذة أو سطح الأساسات وضمن حدود العقار فقط (لا يمكن تسوية التفرغ أسفل الرصيف وضمن الأملاك الغير ولا تتم التسوية قبل إلغاء تفرغ هذا الجزء وبأسس هندسية).
- ٢- عدم كشف أساسات البناء أو أساسات الجدران الاستنادية.
- ٣- تقديم دراسة هندسية إنشائية مفصلة مع تقرير فني معتمدين من قبل لجنة هندسية مختصة من مهندسي رأي مصدقة من قبل نقابة المهندسين أصولاً وبما يضمن التحقق من سلامة البناء الإنشائية.
- ٤- عدم التعارض مع احكام مواد المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ وتعليماته التنفيذية بالقرار رقم /١٨٩/ لعام ٢٠١٢ وشريطة التحقق أو التعدي على حقوق الغير أو التعدي على فتحات التهوية للمقاسم الأخرى أو تنازل أصحاب هذه الحقوق عن حقوقهم أصولاً.
- المادة /٣/ - البند /٢٣/: مخالفة بناء وتسقيف غرفة واحدة مع منتفعاتها فوق السطح الأخير شريطة أن لا تشكل وحدة سكنية مستقلة وعلى ان لا تتجاوز مساحة الغرفة عن ٢م/٥٠/ والمنتفعات عن ٢م/٢٥/ وضمن ٢٠٪ من مساحة السطح الذي بنيت ضمنه الغرفة والمنتفعات والمستفاد منه أيهما أكبر على أن لا يتجاوز ارتفاع الغرفة والمنتفعات عن ٣,٥م/ من منسوب السطح المبنية ضمنه.
- وشريطة التحقق من الملكية أو بموافقة أصحاب الحقوق وتنازلهم عن حقوقهم القانونية أصولاً أو وجود أية وثيقة رسمية تثبت حق الانتفاع أو التصرف وفق ما ورد في المادة /١٥/ من التعليمات التنفيذية بالقرار /١٨٩/ لعام ٢٠١٢.

- المادة /٣/ - البند /٤١/: مخالفة عمل أفقية (عدة أفقية على طوابق) وعلى كامل مساحة العقار أو على جزء من العقار مع تحويلها لاستثمار وفي حال وجود ترخيص بالبناء تحتسب الغرامة للجزء المنفذ زيادة عن الترخيص الممنوح وشريطة تحقق السلامة الإنشائية وتقديم الدراسة الهندسية اللازمة مع تقرير فني لمهندسي رأي مصدقين من نقابة المهندسين أصولاً وعلى أن تكون الأفقية منفذة فوق منسوب الأساسات القائمة.
- المادة /٣/ - البند /٤٥/: التجاوز بالبناء على بعد الوجائب الإيجابية للطوابق القائمة ضمن نسبة ٣٠٪ من البعد المتجاوز عليه للوجائب الإيجابية المفروضة في نظام ضابطة البناء.
- ويمكن تسوية المخالفة العرض على المكتب التنفيذي لمجلس المدينة في حال تحقق الاشتراطات الواردة في الفقرة /٣/ من المادة /٦/ من المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ جميعها مجتمعة والفقرة /٢/ من المادة /٨/ من التعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم /١٨٩/ لعام ٢٠١٢ لإصدار القرار المناسب بخصوص ترخيص استكمال البناء فوق المخالفة التي تم تسويتها لاستكمال الطوابق المسموحة وفق النظام العمراني الحاكم للبناء الأساسي.
- المادة /٣/ البند /٤٧/: مخالفة زيادة ارتفاع السقيفة على السطح الأخير بشرط الاستطراق من المقسم ذاته و أن لا يعلو سطح السقيفة أكثر من /١م/ فوق السطح الأخير للبناء.
- المادة /٦/ - البند /٩/: إزالة قواطع غير حمالة أو بناءها أو إلغاء بلاطة السقائف فوق المطبخ أو الحمام أو دورة المياه في مناطق السكن أو عمل فتحة بجدار حمال لا يزيد عرضها عن ٢٠٪ من طول الجدار (شريطة عدم وجود فتحات أخرى بالجدار) أو توسيع فتحة قائمة (في الجدران الخارجية أو الداخلية) على أن لا يتجاوز التوسيع الكلي عن /١/ م.ط بمقدار /٥,٠/ م لكل طرف من الفتحة ويشترط تقديم دراسة إنشائية مصدقة من نقابة المهندسين أصولاً لسلامة الجدار الإنشائية مع مذكرة حسابية ومخططات هندسية مصدقة أصولاً إضافة لتقرير فني مصدق لمهندسي رأي عدد /٢/ وإذا استوجب التدعيم ينفذ وفق تلك الدراسة قبل التسوية وفي كل الأحوال لا يسمح بتسوية عمل أكثر من فتحتين بالمقسم الواحد وفق الشروط أعلاه.
- المادة /٦/ - البند /١٠/: إزالة قواطع غير حمالة أو بناءها أو إلغاء بلاطة السقائف فوق المطبخ أو الحمام أو دورة المياه في مناطق الصناعات أو عمل فتحة بجدار حمال لا يزيد عن ٢٠٪ من طول الجدار (شريطة عدم وجود فتحات أخرى بالجدار) أو توسيع فتحة قائمة (في الجدران الخارجية أو الداخلية) على أن لا يتجاوز التوسيع الكلي عن /١/ م.ط بمقدار /٥,٠/ م لكل طرف من الفتحة القديمة ويشترط تقديم دراسة إنشائية مصدقة من نقابة المهندسين أصولاً لسلامة الجدار الإنشائية مع مذكرة حسابية ومخططات هندسية مصدقة أصولاً إضافة لتقرير فني مصدق لمهندسي رأي عدد /٢/ وإذا استوجب التدعيم ينفذ وفق تلك الدراسة قبل التسوية وفي كل الأحوال لا يسمح بتسوية مخالفة عمل أكثر من فتحتين بالمقسم الواحد وفق الشروط أعلاه.
- المادة /٦/ البند /١١/: مخالفة عمل فتحة واحدة فقط في السياج لتأمين الاستطراق للطابق الأرضي أو الأفقية للمقاسم السكنية أو المقاسم المحولة إلى استثمار (ضمن الفعاليات المسموحة) المرخصة أو المحسومة مخالفاتها حسب الأصول.
- وفي حال المقسم يطل على زاوية حرة يسمح بتسوية مخالفة عمل فتحتين بالسياج الخارجي (فتحة واحدة على كل طرف من الزاوية الحرة) شريطة عدم وجود ما يمنع ذلك مدونا على مخطط الاستقامة وخاصة في حال وجود شريط معشب ملاصق.

وفي كل الأحوال يجب أن لا يزيد عرض الفتحة الواحدة المنفذة عن /١٤٠/ سم للمقاسم السكنية ولا يزيد عن /٢٠٠/ سم للمقاسم المحولة لاستثمار (ضمن الفعاليات المسموحة).

- المادة /٦/ البند /١٢/: أعمال ترميم السور الخارجي أمام المقاسم السكنية أو المحولة لاستثمار (ضمن الفعاليات المسموحة) للمقاسم الواقعة في الطابق الأرضي أو الأقبية أو استبداله ويشترط في حال الاستبدال أن لا يتجاوز ارتفاع السياج الجديد المنفذ عم ما يلي:
ارتفاع السياج من مواد ثابتة لا يزيد على /١م/ ووقه سياج من الحديد المشغول و أن لا يزيد الارتفاع الكلي للسياج المنفذ عن /٢م/.
- المادة /١٠/: مخالفة بناء مرائب وعرائش أمامها في مناطق السكن المنفصل وتغيير توظيف المرآب إلى تجاري أو سكني أو مهنة علمية وكل ما يخص هذا الموضوع وفقا للاشتراطات الفنية والإدارية والحقوقية الواردة ضمن قرارات مجلس المدينة والمكتب التنفيذي لمجلس المدينة الناظمة والسارية المفعول وتعديلاتها اللاحقة وبما لا يتعارض مع مواد هذا القرار ومضمون المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ وتعليماته التنفيذية وتبقى عوامل التثقيل الواردة ضمن المادة /١٠/ من قرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم /٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ دون تعديل.
- المادة /١٠/ - البند /٣/: بناء مظلة بيتونية امام المرآب ببيروز أعظمي /١٢٠/ سم وبعرض المرآب أو بناء مظلة بمواد غير ثابتة (عريشة) أمام المرآب شرط تحويل المرآب إلى تجاري أو مهنة علمية وكذلك مخالفة العرائش فوق سطح المرائب غير ثابتة دون ستر.
- المادة /١٠/ - البند /٧/: مخالفة زيادة الارتفاع للمرآب فوق الحد المسموح به النظام العمراني رقم /٣٩٥/ لعام ١٩٥٤ وبما لا يتجاوز أرضية الطابق العلوي شريطة التنازل عن سطح المرآب إلى الطابق الذي يعلوه في حال المرآب المنفذ على الواقع والقابل للتسوية ملاصقا لكتلة البناء الأساسية مع وجود إمكانية الاستطراق له من قبل المقسم الذي يعلوه أما في حال كان المرآب غير ملاصق لكتلة البناء الأساسية يتعهد بأن يكون سطح المرآب غير مستطرق ويثبت هذا التعهد حين الإفراز.
- المادة /١٠/ - البند /٩/: مرآب وفق المساحة النظامية على الزاوية الحرة:
شارع مع (رصيف أو شريط معشب أو ممر مشاة) فقط ولا يمكن تسوية مخالفة بناء مرآب وعريشة أمامه على زاوية حرة واقعة على شارعين منفذين على الواقع.
- المادة /١١/: بناء على التعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ المادة /١٤/ البند /ج/ يستوفى فقط (ضعف رسم الترخيص) للمخالفات في الأقبية المخصصة مرآب سيارات على أن تكون فوق منسوب الأساسات القائمة وتحقق الاشتراطات الإنشائية والفنية وتستخدم مرآب سيارات أما بالنسبة للمخالفات في هذه الأقبية لاستخدامات أخرى (مثل: سكن - تدفئة - ...) فتستوفى الغرامة لقاء تسوية هذه المخالفات بناء على المادة /٢/ من قرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم /٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ على أن تؤخذ عوامل التثقيل الواردة في القرار المذكور وشريطة التحقق من الملكية أو بموافقة أصحاب الحقوق وتنازلهم عن حقوقهم القانونية أصولا أو وجود أية وثيقة رسمية تثبت حق الانتفاع أو التصرف وفق ما ورد في المادة /١٥/ من التعليمات التنفيذية بالقرار /١٨٩/ لعام ٢٠١٢ وفي حال كانت الوثائق قرارات صادرة عن القضاء تحال إلى مديرية الشؤون القانونية لاعتمادها كوثيقة.
- المادة /١٢/: تسوى مخالفة التجاوز على الوجائب الإجبارية المفروضة وذلك للحالات التي لا تطبق عليها أحكام البند /٤٥/ من المادة /٣/ من قرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم /٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ والمعدلة بموجب المادة /٢/ من هذا القرار وتستوفى الغرامة لقاء تسوية هذه المخالفة بناء على المادة /٢/

من قرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب رقم /٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ وتعديلها الوارد في هذا القرار على أن تؤخذ عوامل التثقيف كما يلي:

نوع المخالفة	التوافق مع نظام البناء	المجموعة الأولى	المجموعة الثانية	المجموعة الثالثة
١. تجاوز على الوجيبة الجانبية أو الخلفية أو الأمامية وتحويلها إلى سكن.	(عن التسقيف) غير متوافق	١٠	٦	٤
	(عن التحويل) غير متوافق	٧	٥	٣
٢. تجاوز على الوجيبة الجانبية أو الخلفية أو الأمامية وتحويلها إلى تجاري في المقاسم المحولة إلى تجاري أو فعاليات اقتصادية أو المحولة إلى صناعات في المنشآت الصناعية.	(عن التسقيف) غير متوافق	١٥	١٠	٦
	(عن التحويل) غير متوافق	٢٥	١٥	١٠
٣. تجاوز على الوجيبة الجانبية أو الخلفية أو الأمامية وتحويلها إلى مهنة علمية - مخابر لغوية - رياض أطفال للمقاسم المحولة لهذه الفعاليات وللمنشآت التعليمية والخدمية والسياحية.	(عن التسقيف) غير متوافق	١٢	٨	٤
	(عن التحويل) غير متوافق	١٥	١٠	٦

ويشترط للاستفادة من هذه المادة التقيد بما يلي لتحقيق عدم تشويه المنظر العام (وتعتبر الحالات التي لا تحقق هذه الاشتراطات الواردة أدناه غير قابلة للتسوية ويمكن تثبيت الحالة وتوثيقها مع التحقق من ثبوتية القدم وفق ما ورد في المادة /٧/ من التعليمات التنفيذية رقم /١٨٩/ن لعام ٢٠١٢ وتسوية المخالفة بعد تطبيق هذه الاشتراطات على الواقع المنفذ مع توثيق مثل هذه الحالات بالصور الفوتوغرافية وربطها بإضبارة التسوية):

- ١- عدم وجود أي بناء فوق سطح المخالفة الواقعة ضمن الوجائب في الطابق الأرضي أو الأقبية أما في حال وجود تجاوز على الوجائب قابلاً للتسوية ويقع في طابق الأقبية فيسمح بتسوية مخالفة التجاوز على الوجائب فوفقه للطابق الأرضي شريطة عدم التعارض مع مضمون باقي الاشتراطات الواردة أدناه.
- ٢- يسمح بتسوية التجاوز على الوجائب الأمامية بحيث يكون منسوب سطح التجاوز الحاصل مع منسوب الرصيف المقابل له أدنى منه (للأقبية والأقبية المكشوفة) وبمواد ثابتة أو بمواد غير ثابتة. وشريطة تأمين الإنارة والتهوية لهذا التجاوز في المقاسم السكنية ويمكن استثناء المقاسم المحولة إلى استثمار (ضمن الفعاليات المسموحة) من شرط التنوير.
- وفي حال إمكانية الاستطراق من الرصيف عبر سطح هذا التجاوز إلى المقسم الذي يعلوه (الواقع في الطابق الأرضي) يسمح لمالك هذا المقسم استخدام أسفل هذا الاستطراق للتحويل إلى تجاري وفق قرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم /١٨٤/ لعام ٢٠١٢ وتعديلاته اللاحقة وبشروط إثبات الملكية للمقسمين معا أو بشرط موافقة مالكي المقسمين معا متكافلين متضامنين.
- ٣- يسمح بتسوية التجاوز على الوجائب الأمامية للطوابق الأرضية أمام المقاسم المحولة إلى استثمار (ضمن الفعاليات المسموحة) مرخصة أو محسومة سابقا أو قيد التسوية مع وجود وثيقة قدم وذلك كما يلي:

يسمح بتسوية المخالفة ضمن نسبة ٣٠٪ من عرض الوجيبة الأمامية المتجاوز عليها والعائدة للمقسم شريطة عدم وجود أي مخالفة فوقها وفق النماذج التي سيتم إعدادها من قبل مديرية الشؤون الفنية لدى مجلس مدينة حلب وبحيث يتقدم طالب التسوية بتعهد موثق لدى الكاتب بالعدل يتضمن التزامه بتنفيذ كافة التعديلات على الإنشاءات المشادة من قبله وفق النماذج التي سيتم إعدادها من قبل مديرية الشؤون الفنية لدى مجلس مدينة حلب واستبدال ما يلزم وعلى نفقته الخاصة بما يضمن جمالية هذه الإنشاءات وانسجامها مع المظهر العام للشارع والمدينة دون الرجوع على مجلس المدينة لاحقا بأي إيداع أو طلب أي عطل أو ضرر نتيجة هذا التعديل.

ويسمح بعمل ستر زجاجي لهذا التجاوز ودون تركيب درابيات حيث يسمح بأبواب أو كورديان معدنية فقط للحماية وفق النموذج المعتمد من قبل مديرية الشؤون الفنية وبما ينسجم ومضمون الكتاب الموجه إلى مديرية الشؤون الفنية رقم ٤٩٨٨/ تاريخ ٢٠١٣/٥/١٣ وتزال مواد الستر المخالفة لذلك من درابيات وغيرها وتستبدل وفق ما ذكر قبل التسوية النهائية وفي حال قيام صاحب العلاقة بتكرار تركيب الدرابيات ومواد الستر المخالفة تلغى عملية التسوية ويعاد الوضع بالإزالة إلى ما كان عليه سابقا دون ان يكون له الحق بالمطالبة بالمبلغ المسدد من قبله كغرامة لقاء تلك التسوية ويؤخذ التعهد اللازم من قبل صاحب العلاقة بذلك.

ويستثنى من هذا الشرط التجاوز على الوجيبة الأمامية القابل للتسوية الوارد في الاشتراطات ٤-٥-٦-٨/ الواردة أدناه.

كما يشترط التقيد بالمهن المسموحة في مناطق السكن الحديث الواردة في قرارات مجلس المدينة أو المكتب التنفيذي لمجلس المدينة تحت طائلة إلغاء التسوية وإعادة الوضع إلى ما كان عليه سابقا دون أن يكون للمخالف الحق بالمطالبة بالمبلغ المسدد من قبله كغرامة لقاء تلك التسوية ويؤخذ التعهد من قبل صاحب العلاقة بذلك.

-٤

في حال وجود مرآب منفذ ضمن الوجيبة الجانبية تحسب غرامة تسقيف المساحة النظامية له والزيادة بالمساحة ضمن العشر وغرامة المظلة والعريشة أمامه وفق عوامل التثقيف الواردة بالمادة ١٠/ من قرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم ٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ وتعديلها الوارد ضمن المادة ٢/ من هذا القرار أما المساحة الزائدة عن ذلك فتحسب غرامتها وفق عوامل التثقيف الواردة ضمن المادة ١٢/ من القرار المذكور وتعديلها الوارد في هذا القرار وبحيث تحقق هذه الاشتراطات الواردة ضمن تعديل المادة ١٢/ في هذا القرار مع ضرورة تعهد المالك بتسليم سطح المرآب لمالك المقسم الذي يعلوه إذا تحققت إمكانية الاستطراق نتيجة التجاوز بالمساحة وشريطة عدم وجود مخالفة فوقها وعدم المساس بحقوق الغير أو التعدي على فتحات التهوية والإنارة الخاصة بالأقبية أو المقاسم الأخرى للبناء.

-٥

في حالة المرائب المرخصة أو المحسومة سابقا بشكل غير ملاصق للبناء الأساسي وفي حال وجود مخالفة تسقيف وتجاوز على الوجيبة الجانبية وضمها للمرآب يسمح بتسوية مخالفة التجاوز على الوجيبة الامامية لها (جانب المظلة والعريشة) وضم هذا التجاوز للمظلة أو العريشة امام المرآب وتؤخذ عوامل التثقيف كما وردت في تعديل المادة ١٢/ من قرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم ٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ الوارد في هذا القرار بالنسبة لمساحة جزء المظلة والعريشة المتجاوز بها على الوجيبة الأمامية.

-٦

في حال وجود تسقيف ضمن الوجيبة الجانبية والأمامية في مكان إحداث مرآب وعريشته مع عدم تحقق شرط المساحة الخاصة بالمرآب (عدم إمكانية ترخيص أو تسوية مرآب بسبب نقص المساحة) تسوى المخالفة وفق عوامل التثقيف الواردة في هذه المادة بالنسبة للتجاوز على الوجائب مع مراعاة حساب الغرامات لمخالفة التجاوز بالارتفاع الواردة في البند رقم ٧/ من المادة ١٠/ من قرار المكتب التنفيذي

لمجلس المدينة رقم /٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ وتعديلها الوارد ضمن هذا القرار مع الحفاظ على كافة الشروط الفنية والإدارة والحقوقية الواردة في قرارات مجلس المدينة النازمة لموضوع المرائب وتعديلها اللاحقة وخاصة القرار رقم /١٢٩/ لعام ٢٠٠٩ والقرار /٦/ لعام ٢٠١٣ (عدا شرطي المساحة والبعد) ولا يسمح بتسوية التجاوز على الوجائب في مكان إحداث المرائب والعريشة أمامه إذا كان هذا التجاوز واقعا على زاوية حرة مطلة على شارعين منفذين على الواقع.

-٧

التجاوز على الوجيبة الخلفية والجانبية المضموم على المرآب تتم تسوية مخالفته بمواد ثابتة أو غير ثابتة أما التجاوزات على الوجائب الجانبية والخلفية المحولة لسكن في المقاسم السكنية في طابق الأقبية أو الأقبية المكشوفة فيمكن تسوية مخالفاتها بمواد ثابتة أو غير ثابتة شريطة أن يكون سطح التجاوز الحاصل مع منسوب الرصيف المقابل له أو أدنى منه سواء كانت الوجيبة مطلة على (شارع أو رصيف أو ممر أو شريطة) أو واقعة بين الأبنية. ويسمح بالتسوية لمخالفات التجاوز على الوجائب الجانبية والخلفية الواقعة بين العقارات للمقاسم السكنية في حال وجود فرق ميل إذا كان سطح التجاوز الحاصل بسوية صفر البناء أو أعلى منه فقط في حال كانت هذه الوجيبة غير مطلة على شارع أو رصيف أو ممر أو شريطة معشب وإنما واقعة بين الأبنية وفي كل الأحوال يجب أن تحقق مساحة التجاوز نسبة ٣٠٪ من مساحة الوجيبة المتجاوز عليها وأن تحقق شرط التنوير والتهوية للجزء المتجاوز به.

كما يمكن تسوية مخالفة التجاوز الحاصل فوق التجاوزات الحاصل فوق التجاوزات في طابق الأقبية السكنية المذكورة في هذا الشرط في حال وجوده للطابق الأرضي السكني شريطة أن تكون هذه الوجيبة غير مطلة على شارع أو رصيف أو ممر أو شريط معشب وإنما واقعة بين الأبنية ويشترط لجميع هذه الحالات عدم تجاوز أرضية المقسم الذي يعلوه وعدم التجاوز على حقوق الغير وأن تحقق مساحة التجاوز نسبة ٣٠٪ من مساحة الوجيبة المتجاوز عليها. أما باقي التجاوزات لباقي الحالات على الوجائب فهي بمواد غير ثابتة أو وفق ما ورد بحققها ضمن هذه الاشتراطات.

-٨

في الوجائب الجانبية الملاصقة لمدخل البناء (حالة مدخل بناء جانبي أو خلفي مع ممر طويل) وبحيث عرض هذه الوجيبة لا يزيد عن ٢/م يسمح بتسوية مخالفة التجاوز على الوجيبة الجانبية بمحاذاة ممر المدخل بمواد غير ثابتة وبشكل مائل وضمه للسكن أو المقسم المحول لاستثمار (ضمن الفعاليات المسموحة) ويسمح بتسوية التجاوز على الوجيبة الأمامية الواقع أمام التجاوز الجانبي المذكور ضمن هذا الشرط في حال كان التجاوز عبارة عن عريشة من الحديد المشغول فوّه أجر أحمر وفي حالة الضم إلى مقسم محول لاستثمار (ضمن الفعاليات المسموحة) فقط ولا يسمح بتسويته في حالة المقاسم السكنية.

-٩

يسمح بتسوية مخالفة التجاوز على الوجيبة الجانبية والخلفية وضمها للمقاسم المحولة إلى استثمار (ضمن الفعاليات المسموحة) في طابق الأقبية أو الطابق الأرضي وبمواد غير ثابتة وفق النموذج المعتمد من قبل مديرية الشؤون الفنية - دائرة الدراسات.

أما في حال كان التجاوز المذكور حاصلا في طابق الأقبية مع وجود تجاوز فوّه في الطابق الأرضي وضمن الحالات الممكن تسويتها فإنه يمكن تسوية مخالفة التجاوز في الأقبية بمواد ثابتة.

-١٠ تعامل الوجائب الجانبية أو الخلفية المطلة على شارع أو رصيف أو ممر مشاة أو شريط معشب معاملة الوجائب الأمامية ولكافة الحالات مع مراعاة باقي الشروط الخاصة بها.

-١١

يشترط أن لا يزيد التجاوز على الوجائب الأمامية بالمسقط الأفقي عن حدود البناء الأساسي للحالات المسموح بتسويتها في الطوابق الأرضية فوق منسوب الرصيف عدا الحالات المسموح بتسويتها بخصوص التجاوز بمواد غير ثابتة (عرائش) ولا يسمح بتسوية التجاوز على زاوية حرة لكافة الحالات الواقعة في الطابق الأرضي أو فوق منسوب الرصيف المقابل.

١٢- تطبق هذه الاشتراطات السابقة على كافة الحالات التي يتم تسجيلها لدى مديرية الشؤون الفنية وعلى الحالات المسجلة التي تم تنظيم تقارير فنية لها ولم يتم تسديد الغرامات المترتبة عليها لقاء تسوية المخالفات ويتم توجيه الإنذارات لمالكيها أصولاً بضرورة التقيد بهذه الاشتراطات والعمل على مطابقة الوضع على الواقع وفق ما ورد في هذا القرار من اشتراطات بعد التحقق من ثبوتيات القدم وثبوتيتها بالصور الفوتوغرافية وعلى أن يتم تطبيق الاشتراطات اللازمة على الواقع تحت إشراف المديرية المختصة وتحت طائلة إلغاء عملية التسوية نهائياً في حال عدم التقيد.

ويعاد حساب الغرامات وفق ما ورد من تعديلات واشتراطات لكافة الحالات المسجلة سابقاً والغير مسدد غراماتها بعد التأكد من التقيد بما ورد.

أما الحالات المعالجة والتي تم تسديد كامل مبلغ الغرامة المترتب عليها لقاء تسوية المخالفة فيتم تدقيق وثائق القدم لها والمطابقة مع الواقع المنفذ وبحيث تكون المخالفة منفضة قبل تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ وعدم حصول تجاوز على التقرير الفني المنظم وفي حال تبين عدم صحة وثائق القدم أو مخالفة المالك للتقرير الفني المنظم يتم عرض كل حالة على حدا بتقرير مفصل على المكتب التنفيذي لمجلس المدينة لاتخاذ القرار المناسب لها ويتم توجيه الإنذارات لمالكي هذه الحالات بضرورة تقديمهم لتعهد موثق لدى الكاتب بالعدل يتضمن التزامهم بتنفيذ كافة التعديلات التي يفرضها مجلس المدينة على الإنشاءات المشادة من قبلهم وفق النماذج التي سيتم إعدادها من قبل مديرية الشؤون الفنية واستبدال ما يلزم وعلى نفقتهم الخاصة بما يضمن جمالية هذه الإنشاءات وانسجامها مع المظهر العام للشارع والمدينة دون الرجوع على مجلس المدينة لاحقاً بأي عطل أو ضرر تحت طائلة إلغاء عملية التسوية في حال عدم التقيد بذلك.

١٣- تعامل الجوانب الجانبية والخلفية المطلة على شارع أو رصيف أو ممر شريط معشب معاملة الجوانب الأمامية.

١٤- تراعى كافة بنود الاشتراطات السابقة وعدم التعارض بينها أثناء عملية التسوية.

١٥- يتم إحالة طلبات التسوية للحالات الخاصة التي لا تحقق الاشتراطات السابقة إلى المكتب التنفيذي لمجلس المدينة لاتخاذ القرار المناسب لها.

- المادة /٢١/: بناء على أحكام المادة رقم /١٠/ من المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لأم ٢٠١٢: تبقى الشروط الفنية والإدارية والحقوقية لتسوية أي من المخالفات الواردة ضمن قرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم /٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ والتعديلات الواردة لبعض موادها في هذا القرار كما وردت بقرارات مجلس المدينة والمكتب التنفيذي لمجلس المدينة الناظمة والسارية المفعول وتعديلاتها اللاحقة وبما يتفق مع مضمون الكتب والتعاميم الخاصة بذلك ووفق ما جاء في مضمون قرار المكتب التنفيذي لمجلس المدينة رقم /٤٣٠/ المصحح لعام ٢٠١٢ وهذا القرار وبما لا يتعارض مع ذلك او مع مضمون المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ وتعليماته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٨٩/ن لعام ٢٠١٢ ولا تأثير لتسوية أي نوع من المخالفات القابلة للتسوية على حقوق الغير وفق ما ورد في المادة /١٢/ من المرسوم /٤٠/ لعام ٢٠١٢.

مادة ٣- ينشر هذا القرار في لوحة إعلانات مجلس مدينة حلب ويبلغ من يلزم لتنفيذه أصولاً.

٢٠١٣/٥/٢٢ م

٥١٤٣٤/٧/١٣

رئيس المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب
المهندس محمد أيمن حلاق

المقرر

